

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO)**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

LATIFA HASNA KHOFIFAH

NIM: C. 100.170.009

FAKULTAS HUKUM

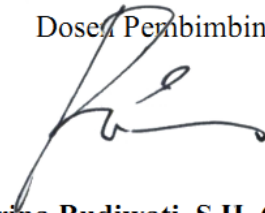
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina Budiwati', written over the text 'Dosen Pembimbing'.

(Septarina Budiwati, S.H.,C.N.,M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Sabtu

Tanggal : 1 Mei 2021

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H. CN.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.H., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Kholidiatun Dimyatti, S.H., M.H.)

NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Latifa Hasna Khofifah

NIM : C100170009

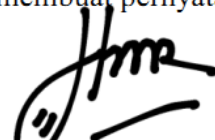
Alamat : Ngerangan RT 13 RW 06 Ngerangan Bayat Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 1 Mei 2021

Yang membuat pernyataan,



Latifa Hasna Khofifah

NIM.C100170009

MOTTO

“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya”.

(Q.S Al Baqarah Ayat 286)

“Dan bersabarlah. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”.

(Q.S Al-Anfaal Ayat 46)

“ Dan sesungguhnya Dia-lah yang menjadikan orang tertawa dan menangis”.

(Q.S An-Najm Ayat 43)

“Dan sesungguhnya akhirat itulah kehidupan yang sebenarnya, jika saja mereka mengetahui”.

(Q.S Al Ankabut Ayat 64)

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, kecuali mereka mengubah keadaan mereka sendiri”.

(Q.S Ar Rad Ayat 11)

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat”.

(Q.S Al-Mujadalah Ayat 11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang sangat saya sayangi dan saya banggakan, Bapak Jaiman dan Ibu Suharti, terimakasih atas kasih sayang, pengorbanan jiwa serta raga dan doa-doa yang senantiasa selalu mengiringi langkah saya sehingga saya mampu menyelesaikan studi strata I ini. Karya sederhana ini menjadi salah satu bentuk bakti saya kepada Bapak dan Ibu, semoga Bapak dan Ibu senantiasa sehat selalu, dimudahkan dalam segala urusannya, dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
2. Kakak-kakak tercinta saya, Ari Eka Astuti, Ardzian Via Rahman, Isnaini Yulianti dan Barep Arba'a Rizqi Enggar Pratama, terimakasih atas segala doa, kasih sayang dan dorongan semangatnya.
3. Keponakan-keponakan tercinta saya yang ganteng dan cantik, Kahfi Ziyad Faras Rahman, An-Nafii Maritza Rahman dan Akhtar Dzahab Naqeb Albara, terimakasih selalu ada disaat saya senang maupun sedih, selalu memberikan kegembiraan dengan segala tingkah lucunya yang sangat menghibur sehingga selalu membuat saya tertawa, bahagia dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-teman Alumni Fakultas Hukum maupun teman-teman dari fakultas lain di Universitas Muhammadiyah Surakarta, terimakasih sudah menjadi bagian perjalanan menuntut ilmu saya, semoga kita semua selalu diberikan kemudahan dan sukses selalu dimanapun berada.
5. Seseorang yang istimewa dalam hidup saya. Terimakasih atas dukungan, kebaikan perhatian, dan kehadiranmu dalam kehidupan saya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO).”** Sholawat serta salam tetap tercurahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja melainkan berkat doa dan semangat juga dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Muchamad Ikhsan, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H. CN. selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
5. Terimakasih kepada Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.

6. Terimakasih kepada keluarga besar tercinta karena atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada teman-teman kuliah, teman-teman magang yang sudah memberikan doa dan semangat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih kepada semua, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, 15 April 2021

Penulis

Latifa Hasna Khofifah
NIM.C100170009

TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO (RUMAH TOKO)

Latifa Hasna Khofifah

C100170009

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Email : latifahasnaaa09@gmail.com

ABSTRAK

Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko) berisikan tentang perjanjian sewa menyewa antara pemilik ruko dengan penyewa ruko yang umumnya membahas mengenai hak dan tanggungjawabnya yang dibuat secara tertulis. Metode yang digunakan penulis adalah yuridis normatif yaitu dengan meneliti bentuk dan isi perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan Ruko (Rumah Toko) dan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi dan atau perbuatan melanggar hukum. Hasil penelitian yang dapat disimpulkan dari penelitian ini adalah bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko antara pemilik ruko dengan penyewa ruko telah sesuai dengan ketentuan pasal 1548 KUH Perdata. Berdasarkan hasil penelitian perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko) sudah dilaksanakan dengan baik oleh para pihak sesuai yang diperjanjikan. Tidak ada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Meskipun demikian jika ada pihak yang melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka tanggung jawab hukumnya sudah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Kata Kunci: tanggung jawab hukum, perjanjian, sewa menyewa.

JURIDICAL REVIEW OF LEGAL LIABILITY IN RENTAL RENTAL AGREEMENTS (SHOP HOUSE)

ABSTRACT

Legal Responsibilities In the rental agreement to rent shophouses (shop houses), it contains the rental agreement between the shop owner and the shop tenants, which generally discusses their rights and responsibilities which are made in writing. The method used by the author is juridical normative, namely by examining the form and content of the lease agreement between the tenant and the party renting the shop house (Shop House) and legal responsibility if one of the parties makes a mistake on the basis of default and / or acts against the law. The results of the research that can be concluded from this research are that the implementation of the shop lease agreement between the shop owner and the shop tenant is in accordance with the provisions of article 1548 of the Civil Code. Based on the research results, the shop rental agreement (shop house) has been carried out properly by the parties according to the promised. There is no default or act against the law. Even so, if there is a party that defaults or acts against the law, the legal responsibility has been determined in the lease agreement.

Keywords: legal responsibility, agreement, lease.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Skripsi.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Syarat Sah Perjanjian	14
3. Asas – Asas Perjanjian	19
4. Prestasi, Wanprestasi, Overmacht dan Perbuatan Melanggar Hukum	
22	
5. Akibat Perjanjian.....	29
6. Berakhirnya Perjanjian	30
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa	32

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	32
2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	34
3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	34
4. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa	36
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
A. Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko) antara Pihak Penyewa dengan Pihak yang Menyewakan	39
B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko)	49
BAB IV PENUTUP	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	7
-----------------------------------	---